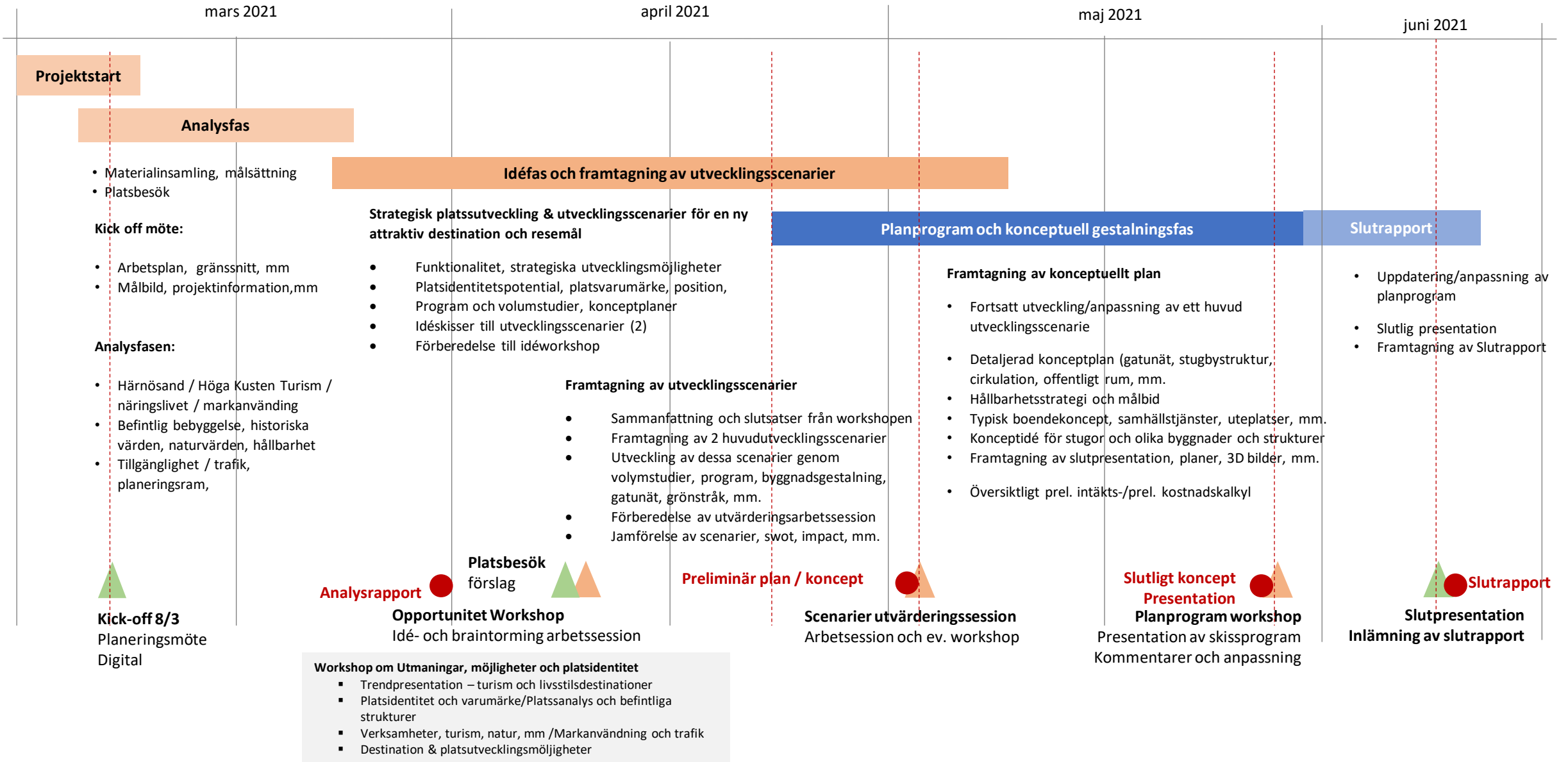




Förstudie – slutlig konceptpresentation

## Smitingen Camping & Strandkoncept

Härnösand, Sverige



## Innehållsförteckning

### ***C – Idéfas Slutkoncept– Camping & strandkoncept***

- 1. Fas 3– idékoncept*
- 2. Platsidentitet och platsutveckling*
- 3. Program*
- 4. Övergripande områdesplan*
- 5. Campingen*
- 6. Temabyggnader -Arkitektur och utformning*
- 7. Strandområdet & beachcluben*
- 8. Kapacitet och förslag på exploateringsmodell*

# 1- Fas 2 & 3 – Idéutveckling Koncept förslag

### Slutsatser från analysdelen

- Smitingen, havsbadsområdet och viken samt naturreservatet som omringar Smitingen, **ska betraktas som verkliga skatter och tillgångar** att lyfta fram när man skapar, profilerar och utvecklar en turistdestination på Smitingen.
- Förändringar i befolkningens livsstilar och en ökande uppskattning av naturnära **turism ger goda förutsättningar för framtida utveckling av kvalitetskoncept på lägen som Smitingen**. Utveckling efter pandemin pekar dessutom på att dessa trender kommer att förstärkas ännu mer.
- Campingtomten vid Smitingen är kompakt och presenterar skarpa höjdskillnader vilka begränsar ytterligare antal campingplatser som kan placeras.
- Att satsa på att skapa en mer exklusiv, fast inte lyxig, destination skulle passa bra under dessa omständigheter och den inriktningen får stöd av kundens projektgrupp.

### Målsättning konceptutveckling

Under idéfasen utvecklar vi konceptet mer i detalj för att skapa ett underlag som kan användas som bas vid vidare utveckling av projektet mot bygghandlingar och investeringsplan.

I denna fas kommer vi att :

- Presentera en övergripande plan för hela området, inklusive campingen, ett förslag till utformning av Smitingen torget och ett förslag till en beachclub och andra anläggningar på standen.
- Att utarbeta ett underlag/förslag för investeringar och exploateringsmodell för campingen och standsverksamheter.
- Att stärka och profilera platsen som rese mål för att bidra till utvecklingen av hela Västernorrland.
- Ta fram konceptritningar för campingplatser, stugor samt andra byggnader.
- Föreslå en destinationsstrategi som ska kunna hjälpa att profilera Smitingen som kommande turistdestination på Höga Kusten.

### Process & leverans

Arbetsprocessen är indelad i 3 faser och ska genomföras mellan mars och juni 2021.

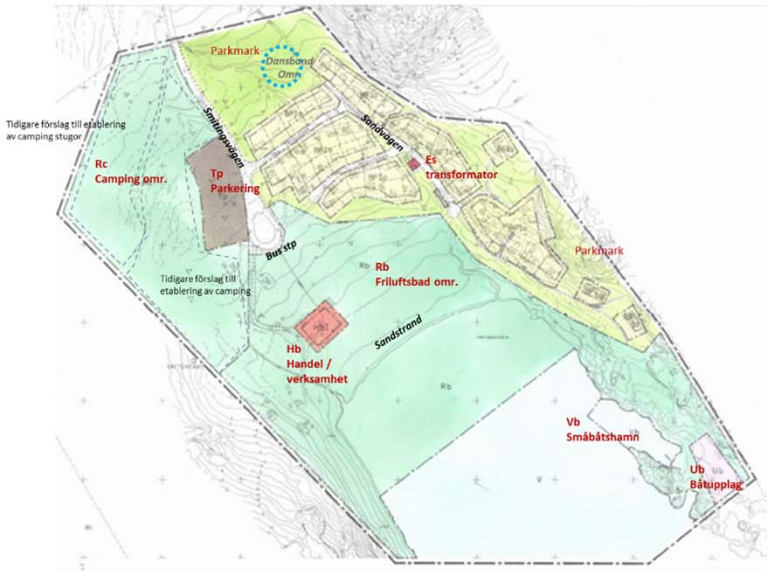
1. Analys
2. **Idéfas och scenarier / program**
3. **Gestaltning** och slutrapport

Leverans i denna presentation:

- Områdesplan – hela Smitingen och Campingen / strandområde
- Organisationsplan för campingen som visar uppställningsplats och förslag till utformning, huvudvägar, mindre vägar och promenadstråk
- Servicehus, förslag på utformning och kapacitet.
- Reception / huvudbyggnad och ett förslag på utformning och kapacitet.
- Stugor / glamning, förslag på utformning.
- Strandbyggnader, inkl beachclub och övriga platser
- Kapacitet för hela campingen ska även tydliggöras samt uppskattade preliminära funderingar om affärsupplägget och kostnad för etableringen.

## Läget

### Detaljplan - översikt



- Planföresättningar**
- Enligt markdispositionsplan antagen 1978-10-12 är området avsett för anläggningar för friluftsliv och turism
- Planförslaget**
- Förslaget avskit är i första hand att säkerställa att Smitingsviken framdeles är tillgänglig för allmänt bad och friluftsliv.
- Friluftsbad Rb**
- Den del av Smitingsviken som utgör sandstrand, det normalt använda vattenområdet samt omgivande stränder med klippor utlägges som område för allmän badplats Rb.
- Campingområde Rc**
- Vid Smitingsvägen mitt emot fritidsbebyggelsen utlägges mark Rc för det rörliga friluftslivet avsedd för framtida anläggande av husvagns-platser och tältplatser samt erforderliga servicebyggnader.
- Fritidsbebyggelse**
- Tomtplatser föreslås för den befintliga fritidsbebyggelsen i nordöstra delen av planområdet. I byggnadskvarteren ligger 12 obebyggda tomter som är reserverade för omflyttning av bef. stugor.
  - Tomtplatser för helt ny fritidsbebyggelse utlägges således icke i förslaget med undantag för en tomtplats åt den förra ägaren av markområdet.
- Handelsområde Hb**
- Byggnadsmark för uppförande av ny serveringsbyggnad med kiosk samt lokaler för toalett- och omklädning utlägges som Hb område.
- Parkering Tp**
- Invid Rc-området och Smitingsvägen avsätts mark Tp avsedd för parkering för besökande till badplatsen.
- Parkmark, friytor**
- Skogsmarken i anslutning till fritidstomterna har i förslaget utlagts som parkmark. Särskilt skogsmarken är ur naturvårdssynpunkt värdefull att bevara.
  - Föreslagna parkmark norr om Sandvägens förlängning är lämplig som lek och samlingsplats för de boende. Stugägarna har vid samråd anmält intresse att anordna dansbana på denna plats.
- Småbåtshamn, båtupplag Vb / Ub**
- I Smitingsvikens sydöstra del har utlagts områden för angoring av småbåtar samt plats för uppläggning av dessa.

## Camping masterplan – Optioner A / B / C



Option A

- Strukturerad kring en central väg
- Olika kvarter eller zoner
- 150-160 campingplatser
- 18 stugor



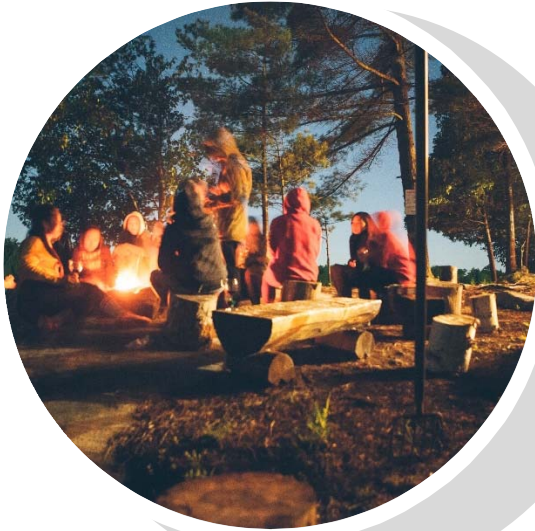
Option B

- Variation av A- Struktur med maximala antalet platser
- Olika kvarter eller zoner
- 160-170 campingplatser
- 18 stugor



Option C

- Mer organisk struktur kring en central väg
- Möjlighet till varierade storlekar på campingplatser
- Större möjlighet till att skapa stadsrum i området
- Tar bättre hänsyn till topografin
- 145-150 campingplatser
- 16 stugor



***En unik högkvalitetscamping  
mitt i en storslagen natur***

*Unesco Världsarv  
Höga Kusten*

*En hållbar camping  
Spännande träarkitektur  
Oslagsbar utsikt mot havet*



***En av de bästa semester  
resemålen för hela familjen***

*Bästa havsbadet på Höga Kusten  
Surfing och grottor*

*Aktiviteter för barn och vuxna  
Kultur och upplevelse  
God mat och umgänge*

*Beach Club och strandfestivaler*



***En modern och komfortabel  
upplevelse***

*Stora campingplatser i naturen  
Spännandefullt utrustade stugor  
Livskvalité – god mat – service  
Uppkopplat och virtuellt*

## 2- Platsidentitet & platsutveckling



## *Smitingen är en välkänd strand med havsbad vid Höga Kusten*

*Målet med campingen och platsutvecklingen är att förbättra hela konceptet som en kvalitetsdestination mitt i naturen, med högprestanda boende även inom campingsegmentet som erbjuder naturnära aktiviteter och semesterliv.*

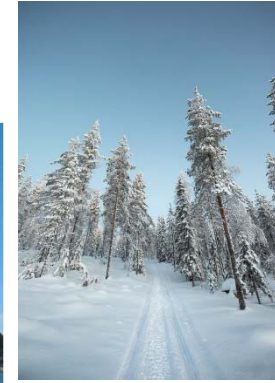
*Konceptet för Destination Smitingen kommer att lyfta utomhusupplevelser som huvudtema för vistelser på Höga Kusten.*

*Havet – stränder – skogar – sjöar – skidbacke men också god mat, idrott, tävlingar, konserter och kvalitetscamping / glamping och livet i en mindre kustby.*



**Vision för Smitingen**

- Naturnära, hållbart & storslaget
- Ett av Sveriges bästa havsbad
- Ett unik campingkoncept, mitt i naturen med oslagsbar havsutsikt
- God mat – spännande upplevelser – strandliv
- Ett gemyntligt samhälle vid kusten



*Naturresevat*



*Bästa havsbadet vid Höga Kusten*



### En campingmiljö i skog och mark

- Smitingen ligger intill ett naturreservat som bevaras under Natura 2000.
- Skogsmiljön som finns i området är en viktig del av det som vi tror kommer att göra campingen till en unik destination.
- Då en del träd måste tas bort för att kunna bygga och anordna campingplatser och stugor, är det viktigt att så stor del som möjligt av den ursprungliga naturen bevaras. Vi förespråkar också att mycket av samma arter av träd, mossar och växter återplanteras efteråt för att verkligen skapa en autentisk camping i skogen.
- I enighet med Natura 2000 råd om att den skoglig kontinuiteten av västlig taiga (9010) samt att svagt välvda mossar, kärr och gungflyn bibehålls, föreslår vi att dessa planteras vid campingen.

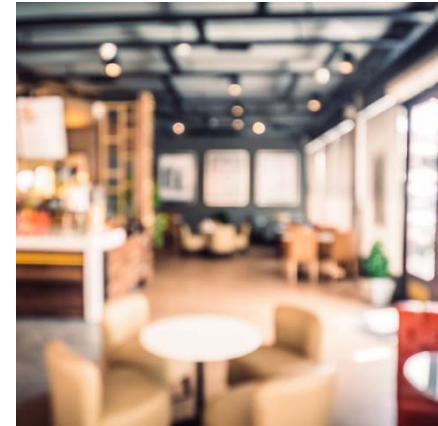


Västlig taiga



Välvda mossar

# 3 - Program



## Camping & boende

- Camping
- Stugor
- Hotellrum
- Tält & Surfhyttor
  
- Admin/reception
- Servicehus
- Badhus / tekniska lokaler

## Restaurang & besöksnäring

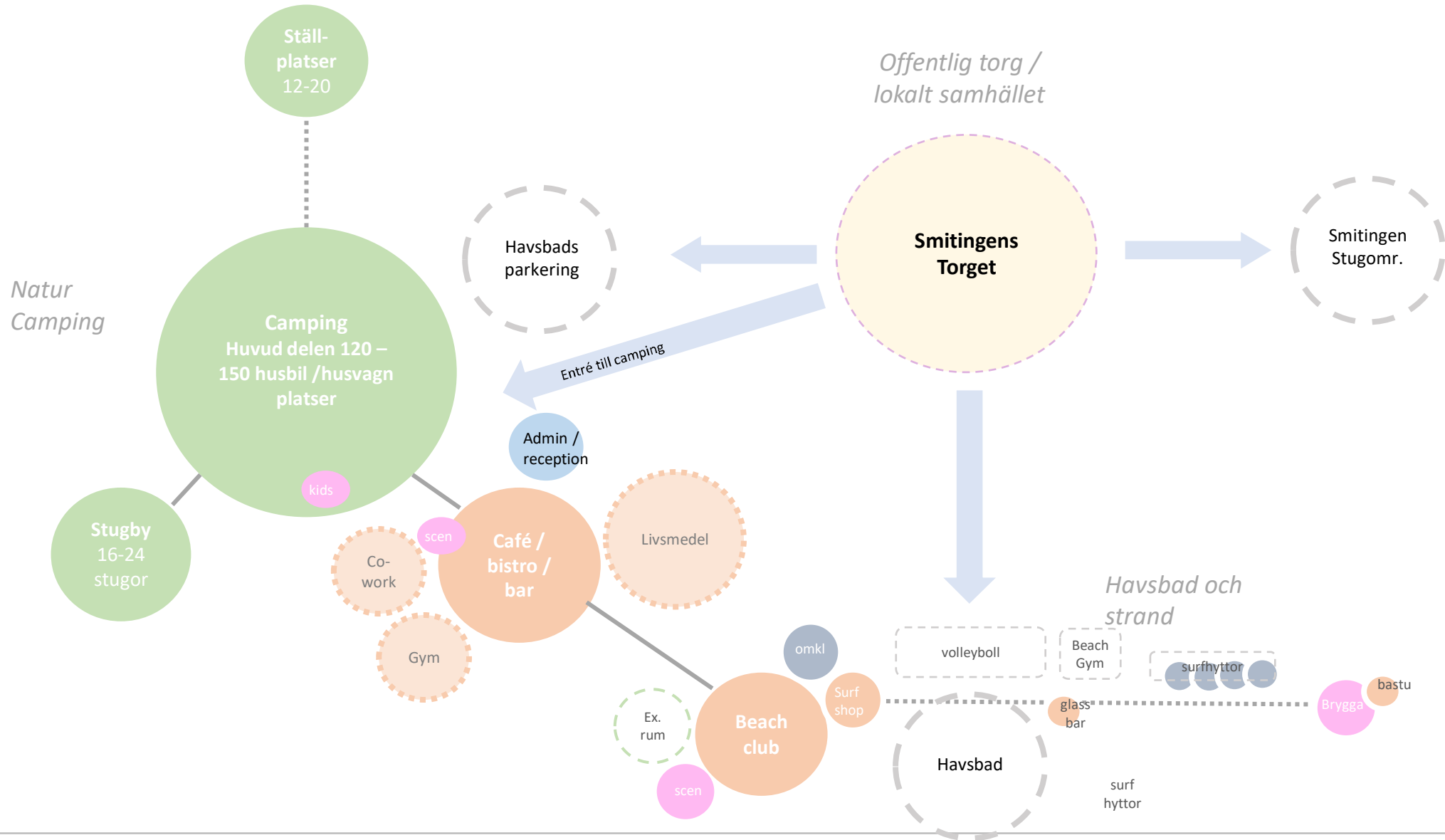
- Camping restaurang /kafé /bar
- Beachclub restaurang / bar terrass
- Glassbar
- Bastu och klippor

## Övriga kommersiella

- Konferensanläggning
- Coworking
- Gym
  
- Livsmedelsaffär
- Surf shop

## Allmänna platser

- Bil Parkering
- Avlastningsparkering
- Cykelparkering
  
- Omklädningsrum
- Paddel / beachvolley



## 4- Områdesplan



### Förstärka Smitingens platsidentitet som en hållbar och levande semesterort

- En lyckad destination erbjuder en holistisk upplevelse i alla dess aspekter.
- Vårt angreppssätt med planeringen och utformningen av Smitingen utgår ifrån att titta på hela området och börja med att förstärka platsegenskaper runt "torget" för att profilera det som den viktiga entrépunkten till området och den centrala platsen där hela byn samlas och där stranden och den nya campingen möts.
- Vi anser att "Smitingen torget" bör gestaltas så att den blir en plats med större symbolvärde för Härnösand och som fungerar som en sammankopplande komponent till all utveckling i området men att den därutöver bör behålla en naturlig, skogsnära prägel.
- Strandområdet och havsbadet ska också utvecklas för att nå en högre nivå med en väl placerad beachclub och olika platser för aktiviteter, men även där med stor respekt och omsorg för det naturnära läget.
- Campingen ska bli en unik upplevelse och ett unikt rese-mål inom hela Höga Kusten och vara nära ansluten till naturen och havet.



- Offentlig parkering (belagd med landskapskomponenter)

#### Ny utformning av Smitingen Torget

- Bättre trafikflöde
- Samlingsplats för hela Smitingen
- Entrén till havsbadet i parkform med picknick bord, mm.
- Entrén till Campingen
- Livsmedelsaffär
- Täckt busshållplats
- Cykelparkering
- Ny stig till stranden och till beachcluben





Förstudie för en camping/glamping koncept på Smitingen

Flygbilden visar hur förslaget skulle integreras till den befintliga byggstrukturen och naturen av Smitingen.

# Områdesplan Version 1



## Nytt Smitingen torget

- En viktig målpunkt i området
- Busshållplats
- Livsmedelsaffär
- Entré till Camping
- Entré till havsbadsområdet
- Huvudtorget för Smitingen
- En representativ plats för hela Smitingen

## Beach club Smitingen

- Destination Smitingen
- Krog / restaurang vid stranden
- Omklädningsrum /toaletter
- Surfshop och vattenaktiviteter
- Glassbar och bastu vid vatten
- Standterrass och takterrass
- Scen och evenemang
- Turistbyrå
- Surfhyttors camp

## Camping Smitingen

- En minnesvärd semesterdestination mitt i Höga Kusten
- 140 Stora campingplatser i naturen
- 22 havutsiktstugor
- Stor gemensam plats för aktiviteter och lek
- Kafé, restaurang, gym och coworking
- Nära tills stranden och till skogen

Promenadstråk längs klipporna

## Bastubad & brygga

- Ponton
- Bastu
- daghyttor



## Huvudcampingområdet

- Basstorlek : 100 m<sup>2</sup> (10 x 10 m )
- Väl integrerad i naturen
- Terrassmodell för att ta vara på terrängen – liten sluttningss konstruktion mellan långa rader
- Små parker med servisbyggnader (duschar, tvättstugor, avfall, vatten, bbq, leksaker, mm.)
- Några deluxeplatser med mer kuperad terräng och havsutsikt

## Central parken och Basecamp

- Huvudbyggnad
- Reception
- Livsmedelsaffär
- Kafé och restaurang för campingen
- Bar och terrass
- Gym och coworking, konferensrum
- Central Park
- Stor samlingspark
- Simbassäng och lekpark för småbarn
- BBQ området och aktivitetsscen / dansgolv
- Servisbyggnad

## Glamping stugby

- Bas storlek : 27 m<sup>2</sup> studio / 34 m<sup>2</sup> 1-rum / 43 m<sup>2</sup> 2-rum
- Träbyggnad av god design
- Parkering längs huvudgatan
- Små golfbilar eller cykel för att nå varje stuga
- Stugor planeras för att begränsa angrepp på marken



**Smitingen Entré**

- Ny utformning och plantering av torget för att skapa ett inbjudande första bemötande vid stranden
- Grönare utrymme
- Busshållplats
- Park med bbq / picknick bord
- Cykelparkering
- Avslastningplatser

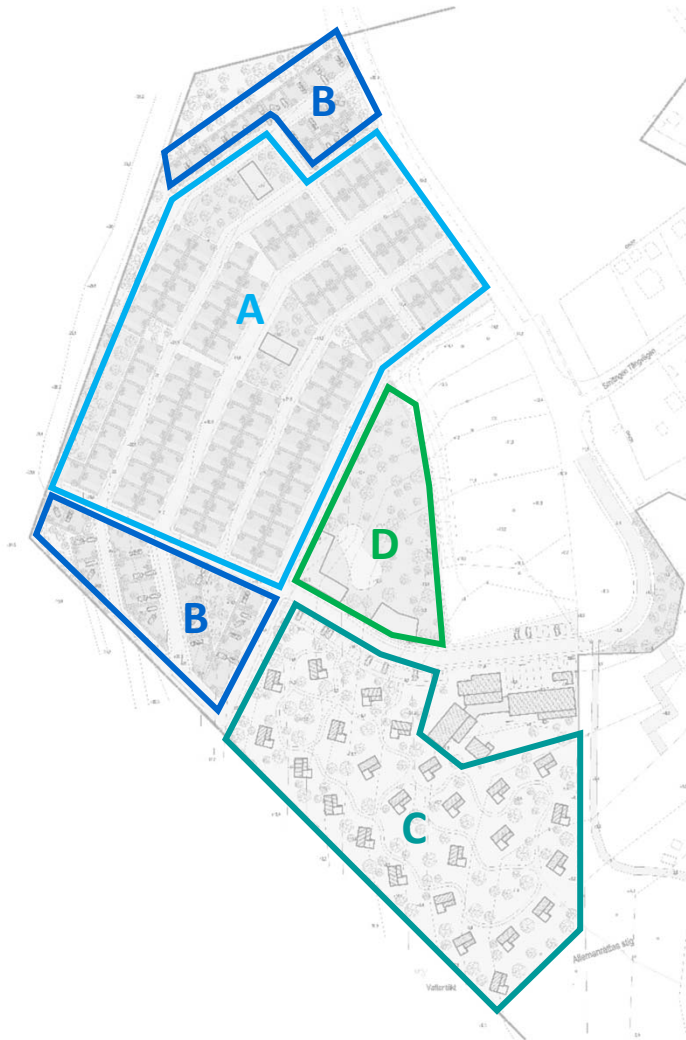
Glassbar  
Beach yoga

Beach volley  
Beach gym

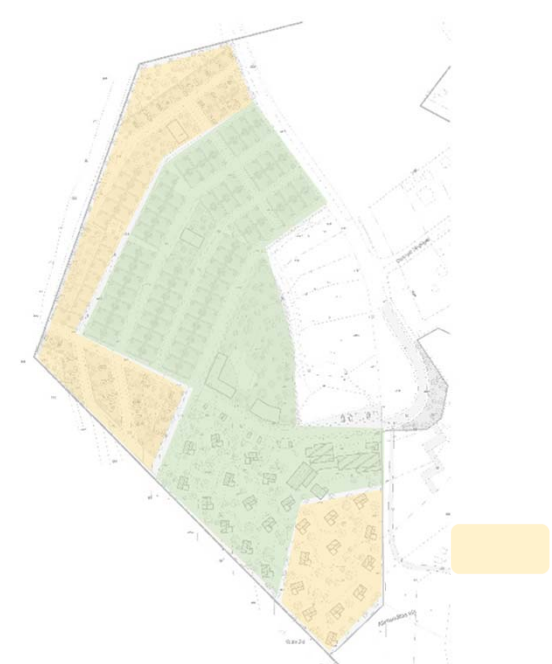
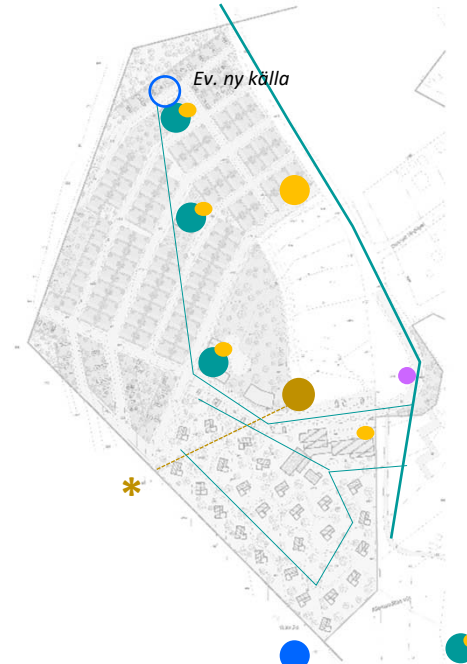
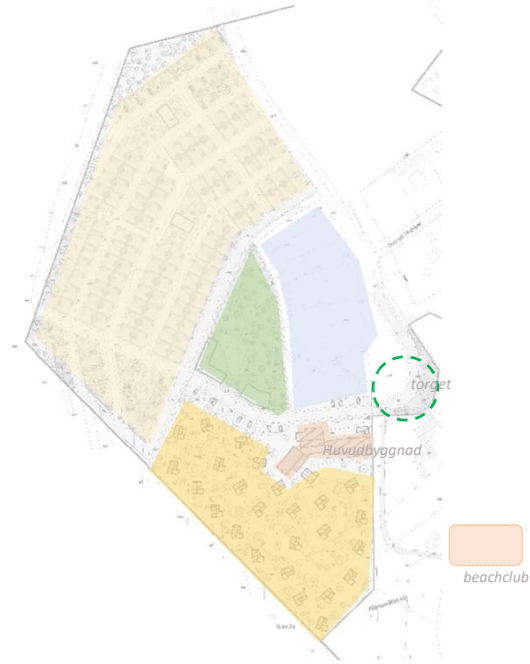
**Strandpaviljong & strand**

- En ikonisk trädpaviljong vid havet
- En bra krog utmed Höga Kusten
- Ett café/bistro med takterrass och strandterrass
- En surfshop och uthyrningsplats
- Omklädningsrum , toaletter
- Surfhyttor och surfcamp
- En scen för konserter och evenemang

Transport  
Leveranser  
Avfall  
Nöd/akuttjänster



	Utv. Område	Antal	byggd yta/st	total byggd kvm
<b>Camping - boende</b>	<b>Yta (m2)</b>	<b>Antal</b>		<b>1,198 kvm</b>
Zon A - bas camping	19,500	107	0	
Zon B - Deluxe	8,800	31	16	496
Zon C - Stugor & huvudbyggnad	16,900	26	27	702
<b>total</b>	<b>45,200</b>			<b>1,198</b>
<b>Service byggnader</b>	<b>GFA (m2)</b>			<b>440 kvm</b>
Service hus i campingdelen		2	100	200
Service hus i parken		2	120	240
Zon D - Central park	4,400			
<b>total</b>				<b>440</b>
<b>Base Camp</b>	<b>omr. (m2)</b>			<b>880 kvm</b>
<b>Huvudbyggnad</b>				
Lobby / offentlig yta				165
kontor / reception				40
Kafé				105
Bar				65
Livsmedelsaffär				200
Coworking / business center				200
Gym				75
Service				30
<b>Sub-total huvudbyggnad</b>				<b>880</b>
<b>Strandområde</b>	<b>GFA (m2)</b>			<b>502 kvm</b>
Strand område (detaljplan omr.)	2,300			
<b>Beachclub</b>				
Restaurang (bv)				230
Surfshop (bv)				45
Omläkningsrum / wc (bv)				65
Service				30
glassbar & övriga				12
<b>Surfhyttor</b>		10	8	80
<b>Brygga &amp; bastu</b>				40
<b>Sub-total strandområde</b>				<b>502</b>
	<b>Areal</b>			<b>Byggd yta</b>
<b>TOTAL</b>				<b>3,020 kvm</b>



Trafik / Tillgänglighet

- Campingentréer
- Huvudasfalterad väg
- Interväg (ej asfalterad)
- Gångstig
- Busslinje/ busshållplats
- Cykelväg (avgränsad)
- Cykelparkering
- bilparkering

Funktioner

- Camping (utomhus / karavan)
- Boende (stugor, hotell)
- Handel och restauranger
- Camping park
- Övriga
  - Allmänplats – torg
  - Offentlig parkering

Infrastruktur

- Vatten källa
  - Avlopp
  - Avfallsstationer
  - EL central
  - Bushållplats
- \* Förslag att begrava kraftledning på camping

Förslag till genomförandefaser

- Fas 1: etablering
- Fas 2: komplettering / utbyggnad



Alternativ 2 visar möjligheten att använda tomten huvudsakligen till stugor för uthyrning, som glamping / hotellrum. Möjliga fördelar skulle kunna vara att dessa skulle kunna hyras ut under en längre säsong, även året runt, med någorlunda bra Revpar. Investeringarna för stugorna blir då högre eftersom flera måste byggas men å andra sidan kan dessa byggas allt eftersom.





### Nytt Smitingen torget

- Samma som i Version 1

### Beach club Smitingen

- Destination Smitingen
- Som på version 1

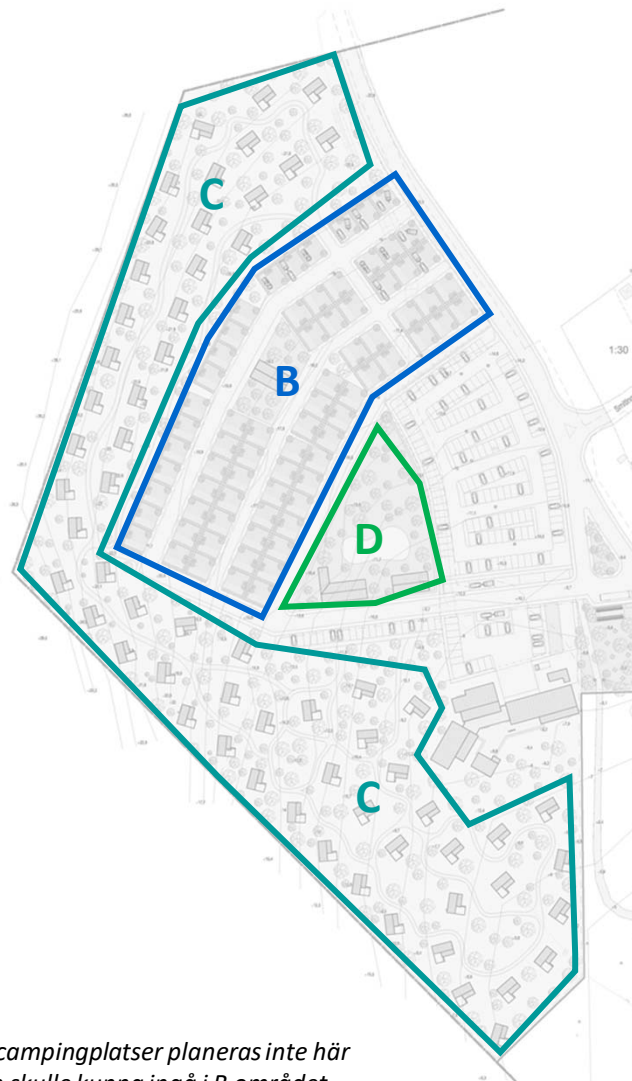
### Camping Smitingen

- I version 1, vi satsar på flera stugor och en mindre del campingplatser.
- Detta koncept skulle kunna öppna för en större andel av årets runt hyran
  
- Ca 60 Stora campingplatser i naturen
- Ca 70 stugor
- Stor gemensam plats för aktiviteter och lek
- Kafé, restaurang, gym och coworking
- Nära tills stranden och till skogen

- Promenadstråk längs klipporna

### Bastubad & brygga

- Ponton
- Bastu
- daghyttor



**A** Bascampingplatser planeras inte här men skulle kunna ingå i B området

	Utv. Område	Antal	byggd yta/st	total byggd kvm
<b>Camping - boende</b>	<b>Area (m2)</b>	<b>Antal</b>		<b>3,090 kvm</b>
Zon A - bas camping	19,500	0	0	
Zon B - Deluxe	8,800	60	20	1,200
Zon C - Stugor & huvudbyggnad	16,900	63	30	1,890
<b>total</b>	<b>45,200</b>			<b>3,090</b>
<b>Service byggnader</b>	<b>GFA (m2)</b>			<b>390 kvm</b>
Service hus i campingdelen		2	120	240
Service hus i parken		1	150	150
Zon D - Central park	4,400			
<b>total</b>				<b>390</b>
<b>Base Camp</b>	<b>Rum / yta (m2)</b>			<b>880 kvm</b>
<b>Huvudbyggnad</b>				
Sub-total huvudbyggnad				<b>880</b>
<b>Strandområde</b>	<b>GFA (m2)</b>			<b>502 kvm</b>
Strand område (detaljplan omr.)	2,300			
<b>Beachclub</b>				
Restaurang (bv)				230
Surfshop (bv)				45
Omläkningsrum / wc (bv)				65
Service				30
glassbar & övriga				12
<b>Beachclub</b>				<b>382</b>
surfhyttor				80
brygga & bastu				40
Sub-total strandområde				<b>502</b>
	<b>Areal</b>			<b>Byggd yta</b>
<b>TOTAL</b>				<b>4,862 kvm</b>

## 5- Campingen

### Utmaningar och möjligheter styr konceptet

Konceptet för campingen i Smitingen styrs av några viktiga förutsättningar som grundas på platsens egenskaper och unika karaktär:

- Inledningsvis är tomten rätt kompakt
- Tomten presenterar stora nivåskillnader som blir en utmaning för skapa en effektiv campingplats.
- Å andra sidan är läget unikt, mitt i skogen, invid Höga Kusten naturreservat och i anslutning till Smitingen havsbad.

### Konceptutveckling för campingen

Med dessa förutsättningar har vi valt att organisera projektet på följande

- För att skapa en unik camping och upplevelse organiseras campingsplanen runt en **"central park"** som blir samhällets mittpunkt
- Huvuddelen av campingen, bascampingplatser, placeras upp i området där tomten är någorlunda plattare eller kan struktureras på plattare band.
- Speciella campingplatser, som också blir större, placeras där nivåskillnader är större och följer en mer oregelbunden plan för att anpassa till platsen.
- Stugbyn placeras i nedre delen på tomten där nivåskillnaderna är störst men det är också den plats som erbjuder bästa utsikten till havet
- Huvudbyggnaden placeras vid entréen och vid det nya torget
- Servicebyggnader placeras på optimalt avstånd till campingplatserna.

Campingen på Smitingen är inte vilken camping som helst...den är en destination vid Höga Kusten och i Härnösand.

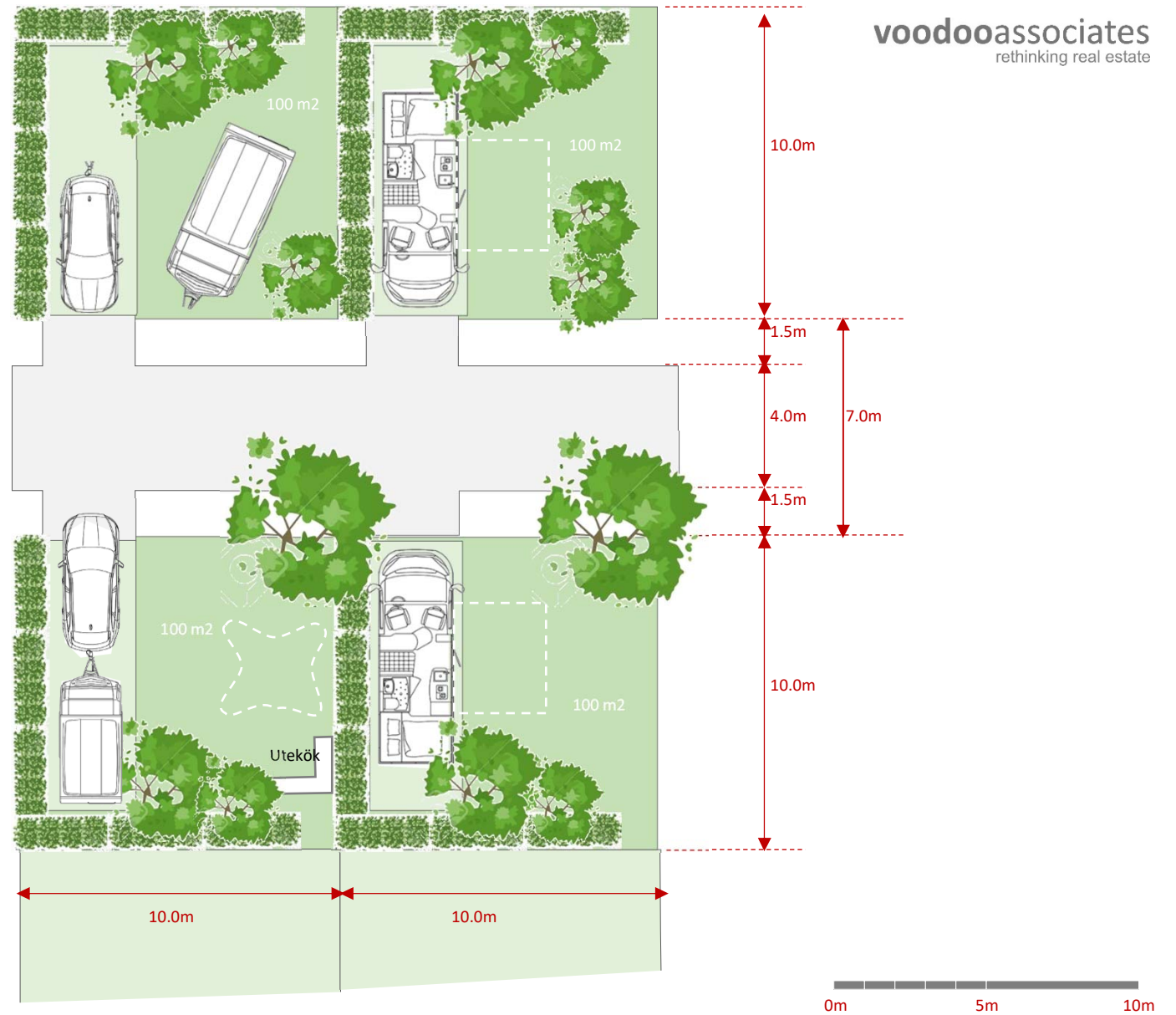


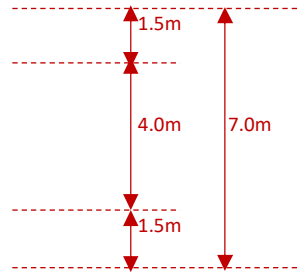
## Camping uppställningsplatser



Baskonceptet för campingplatserna baseras på ett uppställningsmodul av 10m x 10m. Den modulen ger utrymme för:

- Parkeringsplats med goda marginaler
- Stort tomtområde för användning av tält eller annat
- Möjliga tilläggskomponenter som bbq / eldstad / mm.





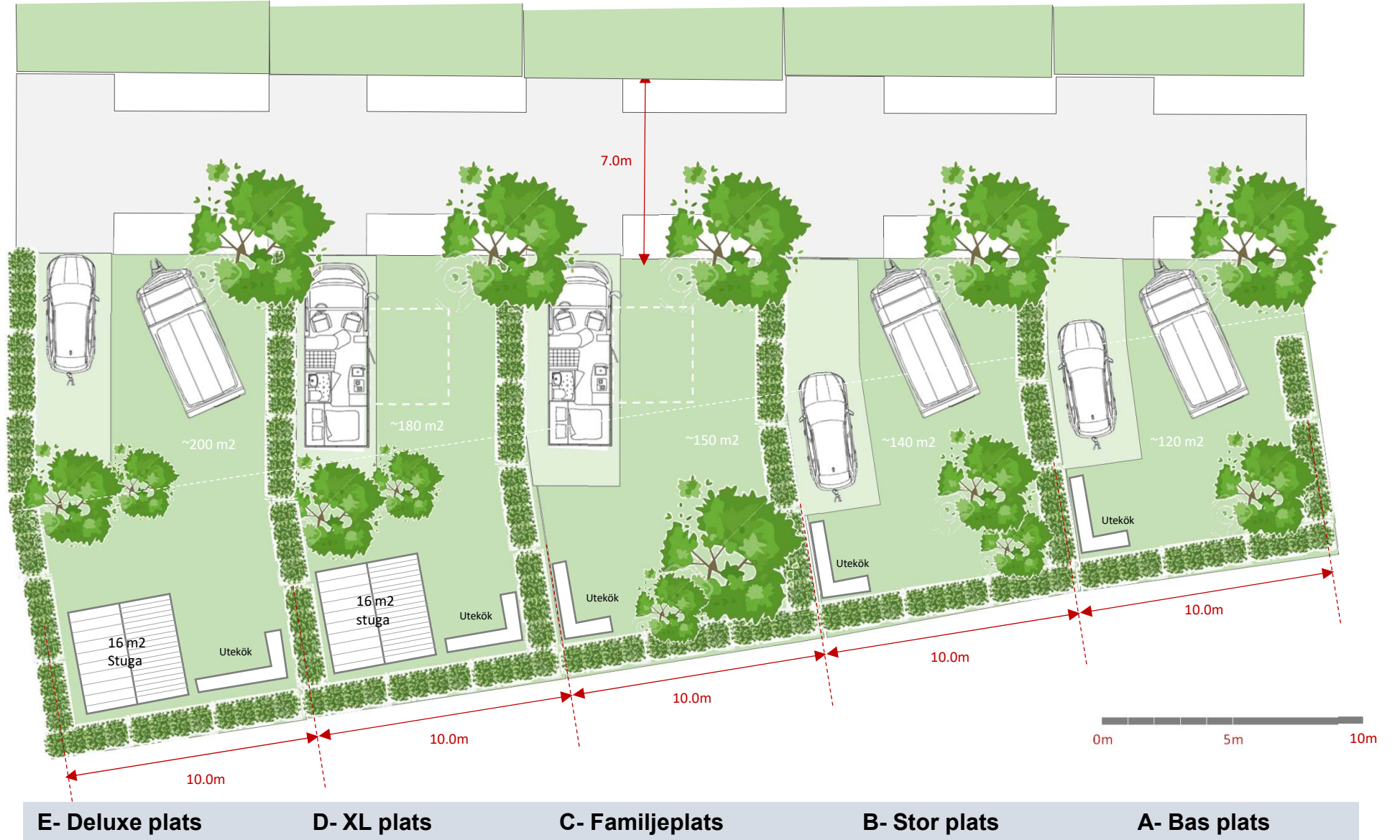
Potential till flera storlekar och mer differentierade platser

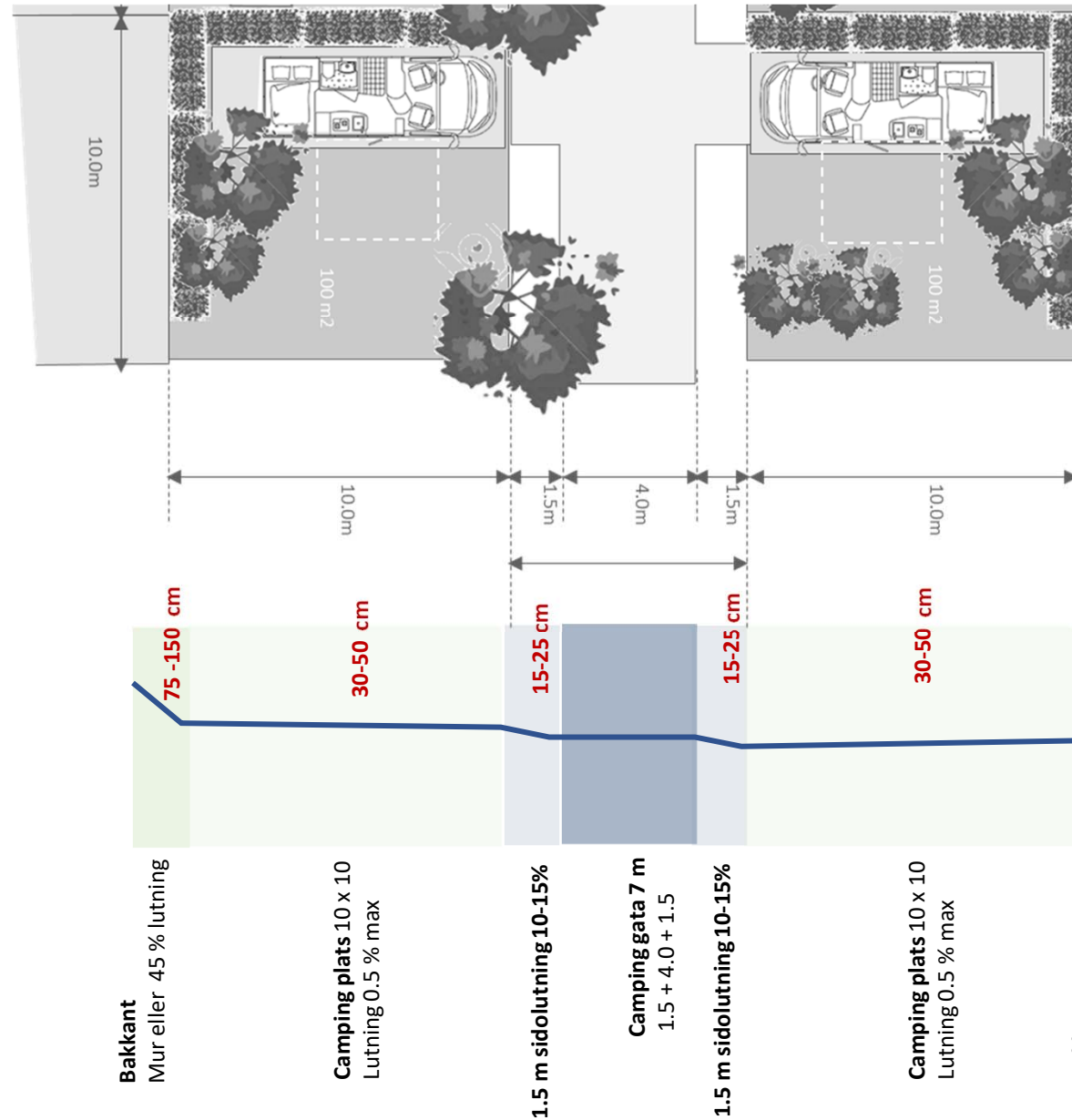
- Med den skiftande geometrin som finns kan uppställningsplatser av olika storlekar utformas.
- Dessa större platser kan innehålla flera komponenter som utekök eller mindre stugor/tält och ingå i ett mer exklusivt erbjudande

- A- basplats – 100 m<sup>2</sup>
- B- Stor plats – 120-140 m<sup>2</sup>
- C- Familjeplats – 150 m<sup>2</sup>

Med mindre stugor / tält:

- D- XL plats - 160-180 m<sup>2</sup>
- E- Deluxe plats - > 180 m<sup>2</sup>





Nivåskillnad per 1 rad  
▪ 165 cm – 300 cm

Tomten för campingplatsen på Smitingen är visserligen väl kuperad.

För att kunna gestalta någorlunda platta campingplatser måste hela området planteras med terrassering ner mot torget.

En nivåskillnad på mellan 1.5 – 3.0 m finns vid varje rad. Detta kan förslagsvis lösas genom terrassering och plantering:

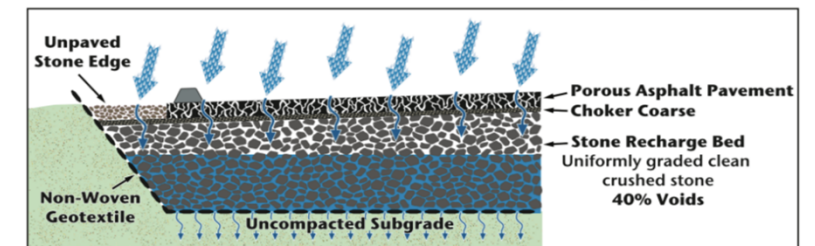
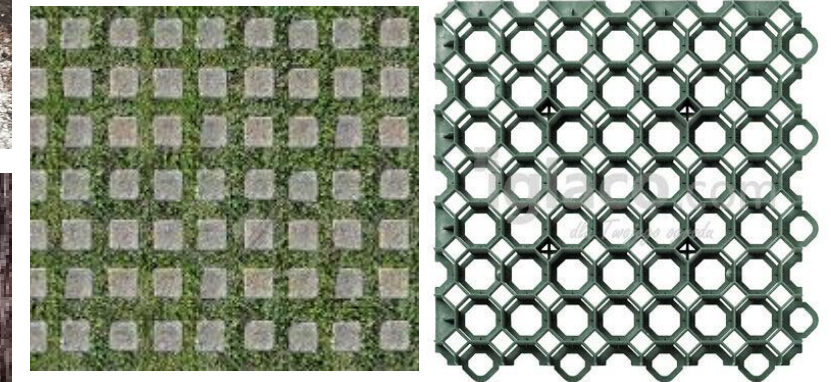
- Vid bakre gränsen till campingplatserna kan en mindre mur eller lutning med plantering planeras.
- Själva campingplatsen kan vara nästan platt, med 0.5% lutning
- Vägkanterna på 1.5 m kan luta med 10-15%

På detta sätt kan man anpassa till en nivå skillnad mellan raderna på ca 165 – 300 cm.

## Användning av hållbara lösningar för att bevara och även förstärka skogsmiljön på campingen

Vägar som är stabila, motståndskraftiga och funktionella för campingens ändamål. Vägar måste hålla alla säsonger och hålla formen utan för mycket underhåll men också smälta in i naturen så mycket som möjligt. Vi rekommenderar användning av naturvänliga lösningar:

- Genomtränglig beläggning, porös asfaltsbeläggning för vägar och parkeringar inom campingområdet
- Naturstig mellan campingsplatser
- Återanvändning av stenar från tomten för markutformning





# 6- Temabyggnader Arkitektur och utformning



**Huvudbyggnaden – Base Camp (Camping)**

- Huvudbyggnad
  - Reception / kontor
  - Gym
  - Café / restaurang / bar-terrass
  - Livsmedelsaffär
  - Coworking / konferensavdelning
  - Kortid parkering (husvagn / bilar)

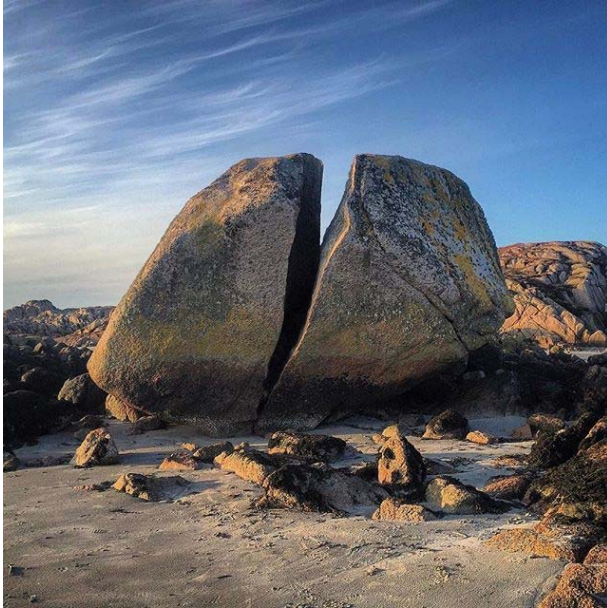
Glassbar  
Beach yoga

Beach volley  
Beach gym

**Strandpaviljong & strand**

- En ikonisk trädpaviljong vid havet
- En bra krog utmed Höga Kusten
- Ett café/bistro med takterrass och strandterrass
- En surfshop och uthyrningsplats
- Omklädningsrum , toaletter
- Surfhyttor och surfcamp
- En scen för konserter och evenemang

Transport  
Leveranser  
Avfall  
Nöd/akuttjänster



*Klipporna spricker upp för att avslöja pärlan inuti*

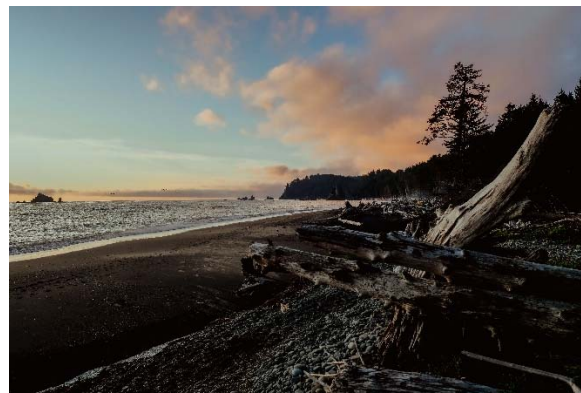


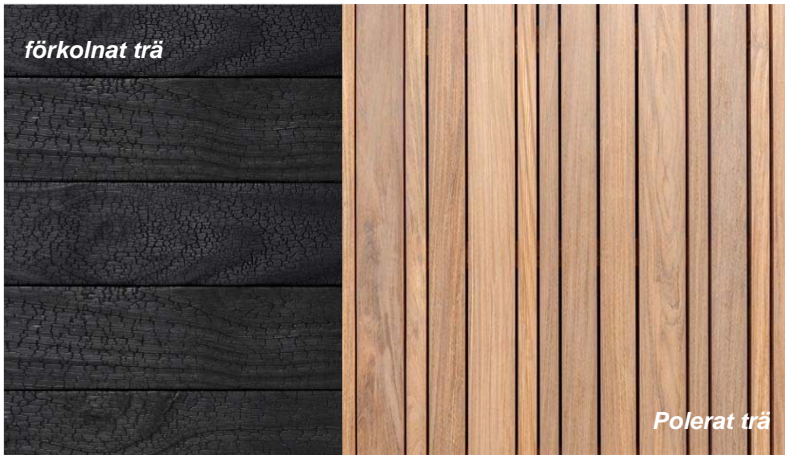
*Byggnaderna är som stenar som knappt vidrör skogens mark*





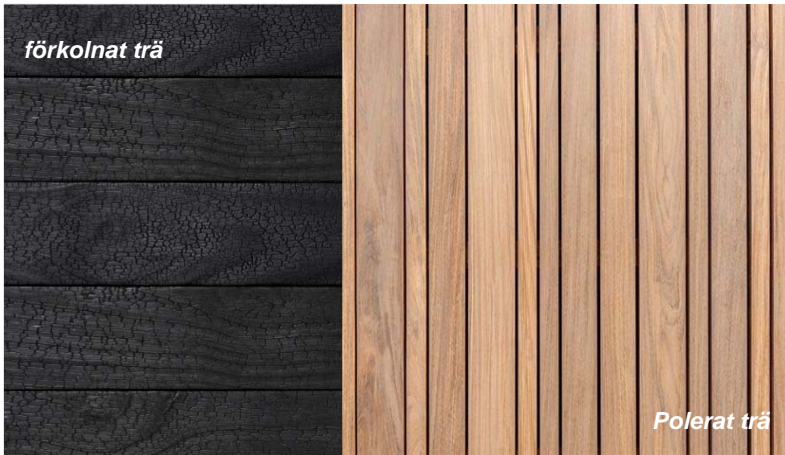
*Trä som spolats iland från havet inger en speciell känsla som blir till inspiration för de nya byggnaderna*





*Komposition av olika typer av trä skapar gemytlig miljö*





*Naturlig, jordnära och tillgängligt*



# Base camp – Huvudbyggnad vid campingen

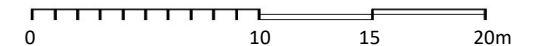


Situationsplan



Bascampen eller huvudbyggnaden är tänkt att vara campingens samlingspunkt med reception, restaurang, gym, bar och terrass samt livsmedelsaffär och ev. konferens eller businesscenter / coworking.

1. Den kan anpassas till programstorleken:
  - 200 - 450 kvm för camping funktioner / restaurang / café
  - Tilläggsmodul på 200 kvm för livsmedelsaffär
  - Tilläggsmodul på 200 kvm för konferens / business enter
2. Planlösning ger möjligheten att bygga den i etapper.











Konceptet för stugorna är flexibelt och utgår från en basmodell som kan byggas större eller mindre och anpassas till operatörens behov.

Modulerna är byggda i trä och skulle kunna byggas på plats eller fabriksproduceras för leverans och monterings på plats.



**Ver A**

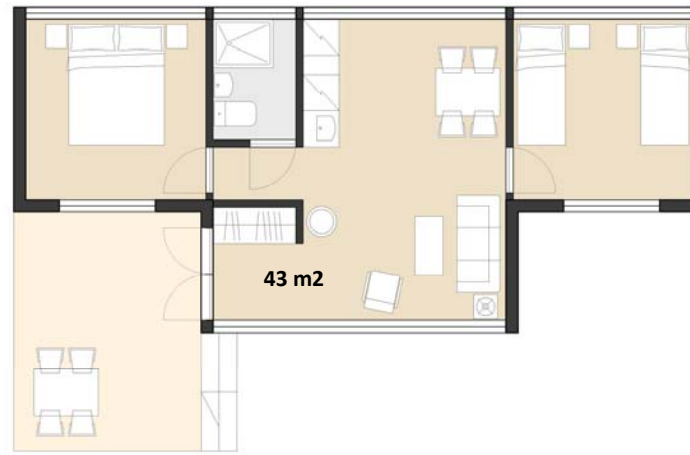


**Basstugan – 34 kvm**

Basmodellen är tänkt som en funktionell enhet med separat sovrums, terrass, kök (kitchenette) och eldspis.

Stora fönster mot havet och skogen.

**Ver B**



**Familjestugan – 43 kvm**

Den större modellen är tänkt som en funktionell enhet för en familj med 2 separata sovrums.

Extrarummet kan komma som en separat modul.

**Ver C**



**Skogskabin – 27 kvm**

Skogskabinen är tänkt som en enkel men fin kabin i skogen för 1-2 personer

Terrassen kan planeras på marken för att öka känslan av att vara mitt i skogen.



## Arkitektonisk gestaltning

Enkelhet och naturspeglning för att smälta in i naturen.

## Fundament

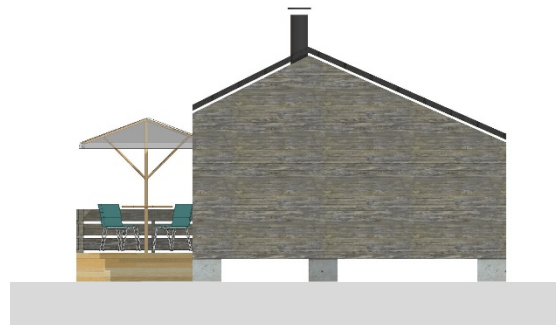
Det är tänkt att lägga stugorna på punktfundament för att minska angrepp på tomten och ge en möjlighet till skogen och det naturliga ekosystemet att någorlunda förbli ostört, i enighet med natura 2000 rekommendationer.

## Träkonstruktion, fasader och väggar

Vi förespråkar en genomgående identitet, skapat genom användning av förkolnat trä för utefasad och polerat trä för inskärning och inomhusmiljön.

## Mitt i naturen

Stora fönsterpartier och en utomhusterrass ska ge en känsla av att vara mitt i skogen



















## 7 – Strandområdet & beachcluben

# Beach club



Situationsplan

# Beach club

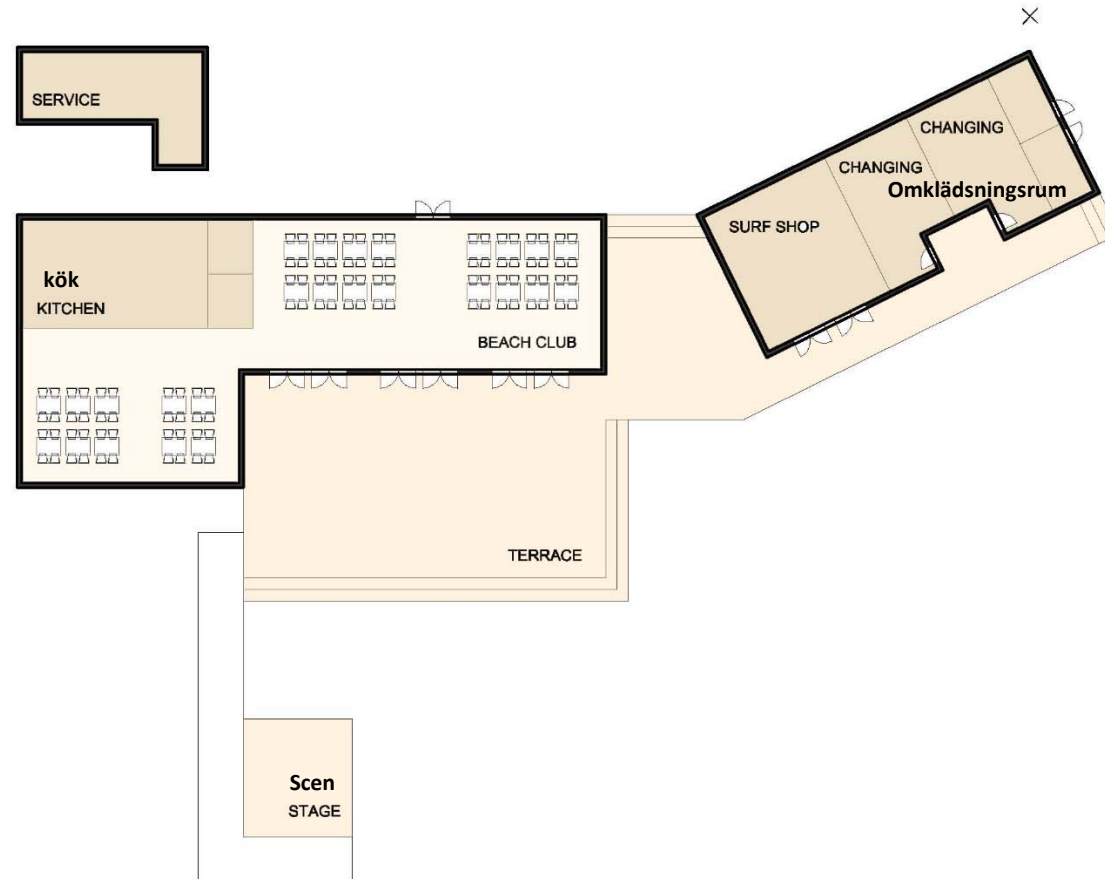
Beachcluben är tänkt att ersätta den befintliga serveringen vid stranden med en större, mer komplett och modernare anläggning.

Den ska bli Smitingens huvudattraktion med bättre möjligheter att erbjuda en krog, kafé, stor standterrass samt en surfshop, omklädningsrum och toaletter till allmänheten.

Arkitekturen ska också vara gestaltad i samma stil som campingsbyggnaderna med trä och på ett sätt som försöker anpassas så mycket som möjligt till naturen.

Mindre tilläggskomponenter som:

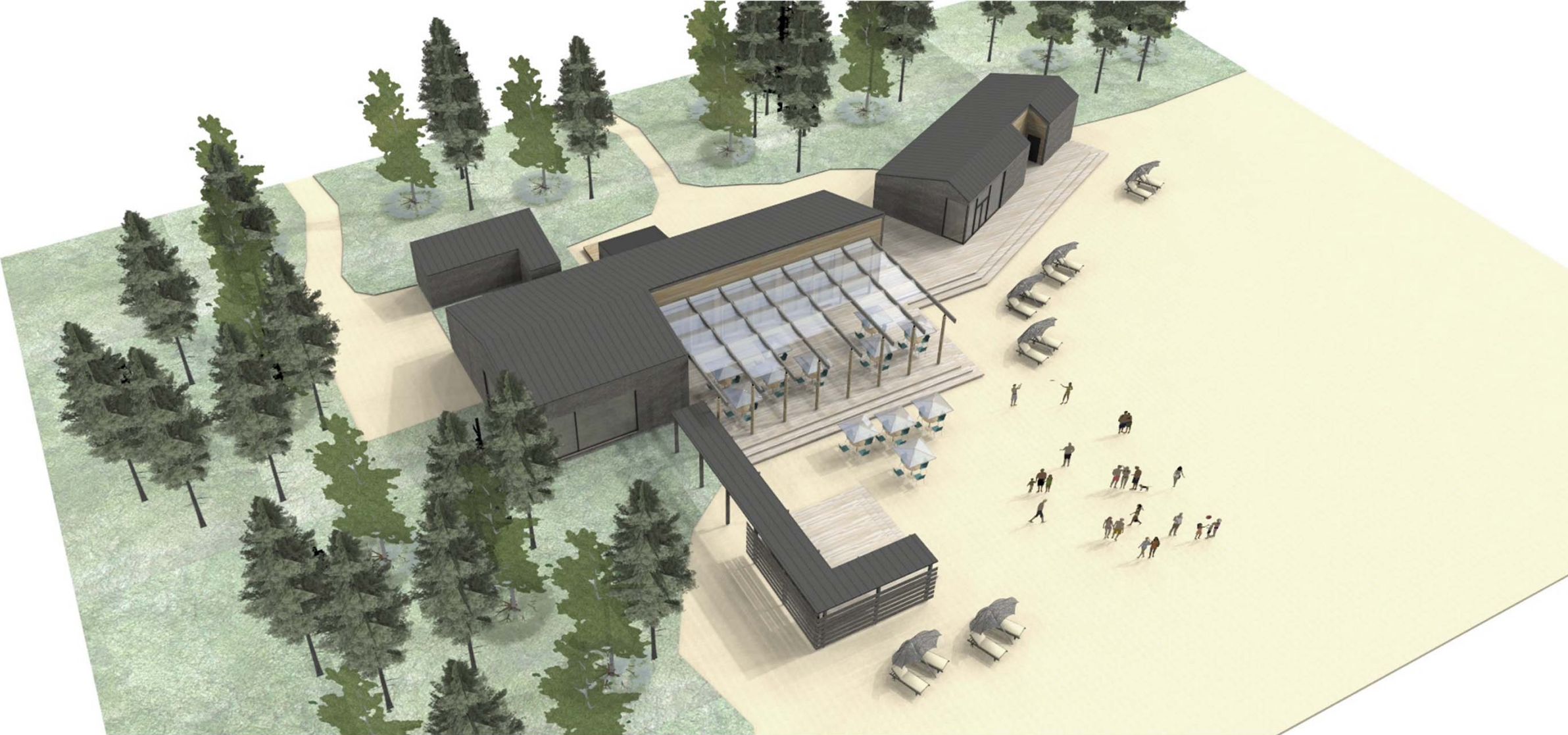
- En glasskiosk
- En mindre träkaj med bastu vid viken
- Några surfhyttor



1. Restaurang delen inkl kök:	230 kvm
2. Surfshop:	45 kvm
3. Omklädningsrum	65 kvm
4. Utomhusscen	25 kvm







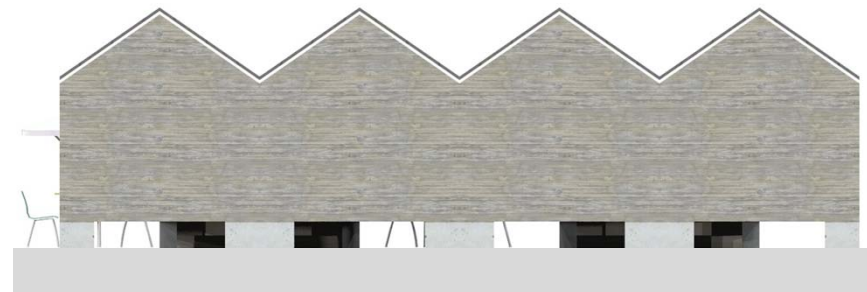
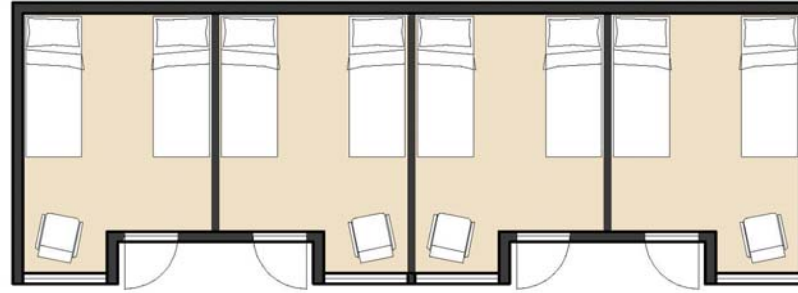


# Surfhyttor

Ett mindre kluster av surfhyttor kan placeras bakom beachclubben som ett komplement till standområdet.

Surfhyttorna skulle kunna hyras digitalt och nycklarnas hämtas från kaféet, t.ex. Placering omkring en eldstad och bbq zon samt tillgång till omklädningsrum stödjer surf community vid Smitingen som en del av hela upplevelsen.

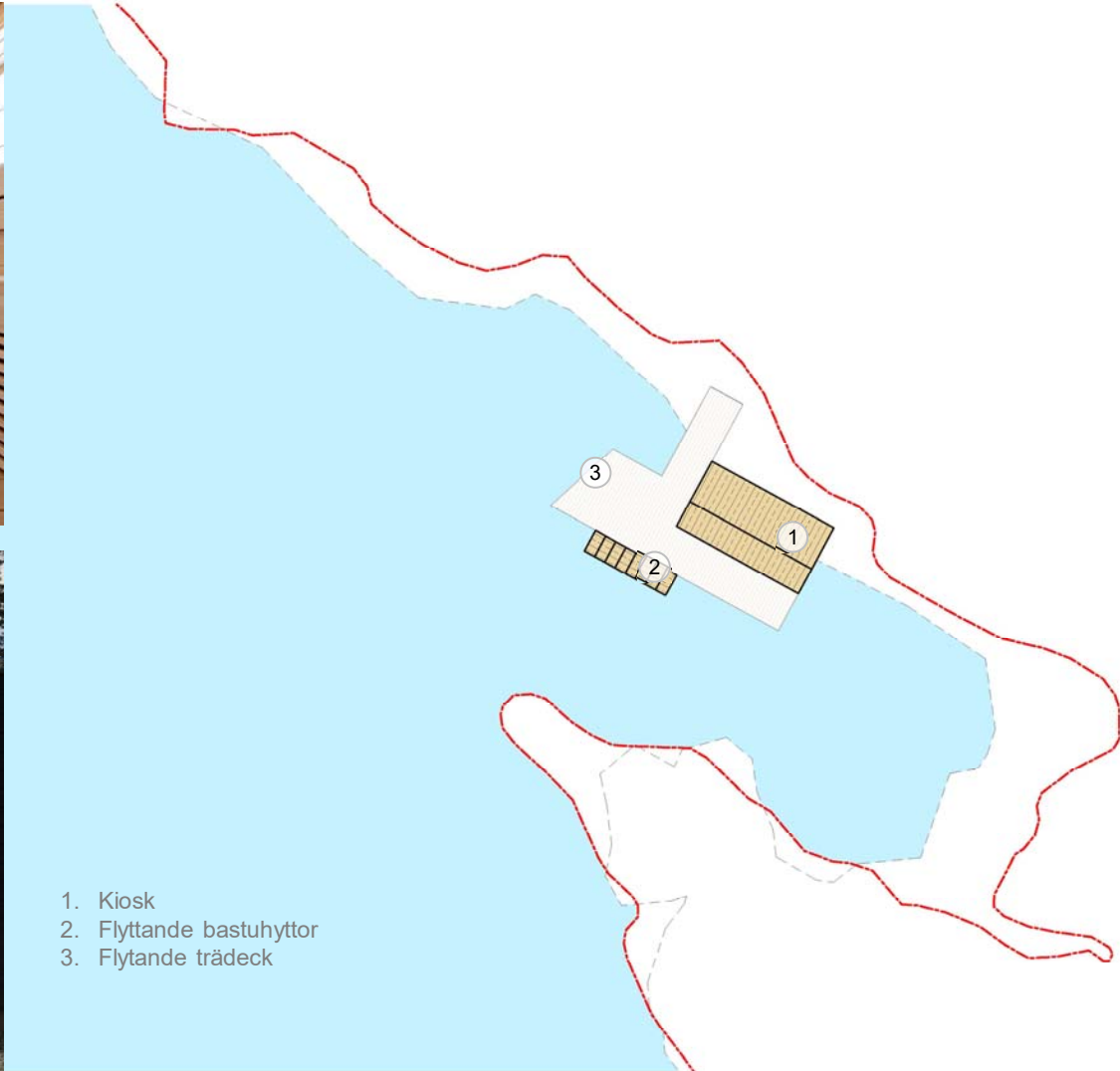
Layout



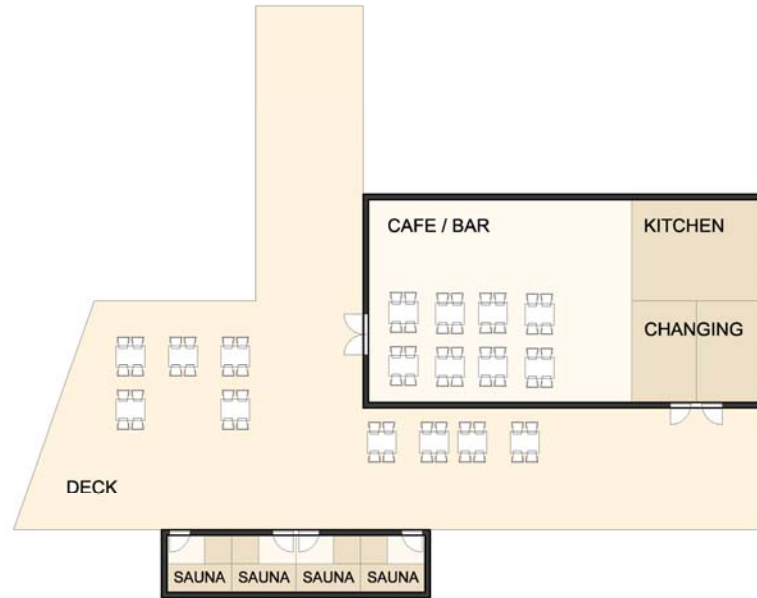
Elevations







Siteplan



Layout

Önskemål om att få kunna få en träbrygga vid den gamla småbåthamnen uttrycktes. Bryggan skulle t o m kunna konstrueras med några finesser som t. ex en pool eller hål mot havet? En mindre kioskserving skulle kunna byggas och ev. en offentlig bastu eller några bastuhyttor, som skulle kunna hyras ut.

Det är en vision, en idé som skulle kunna byggas ut i etapper, om det finns efterfrågan och en villig operatör.

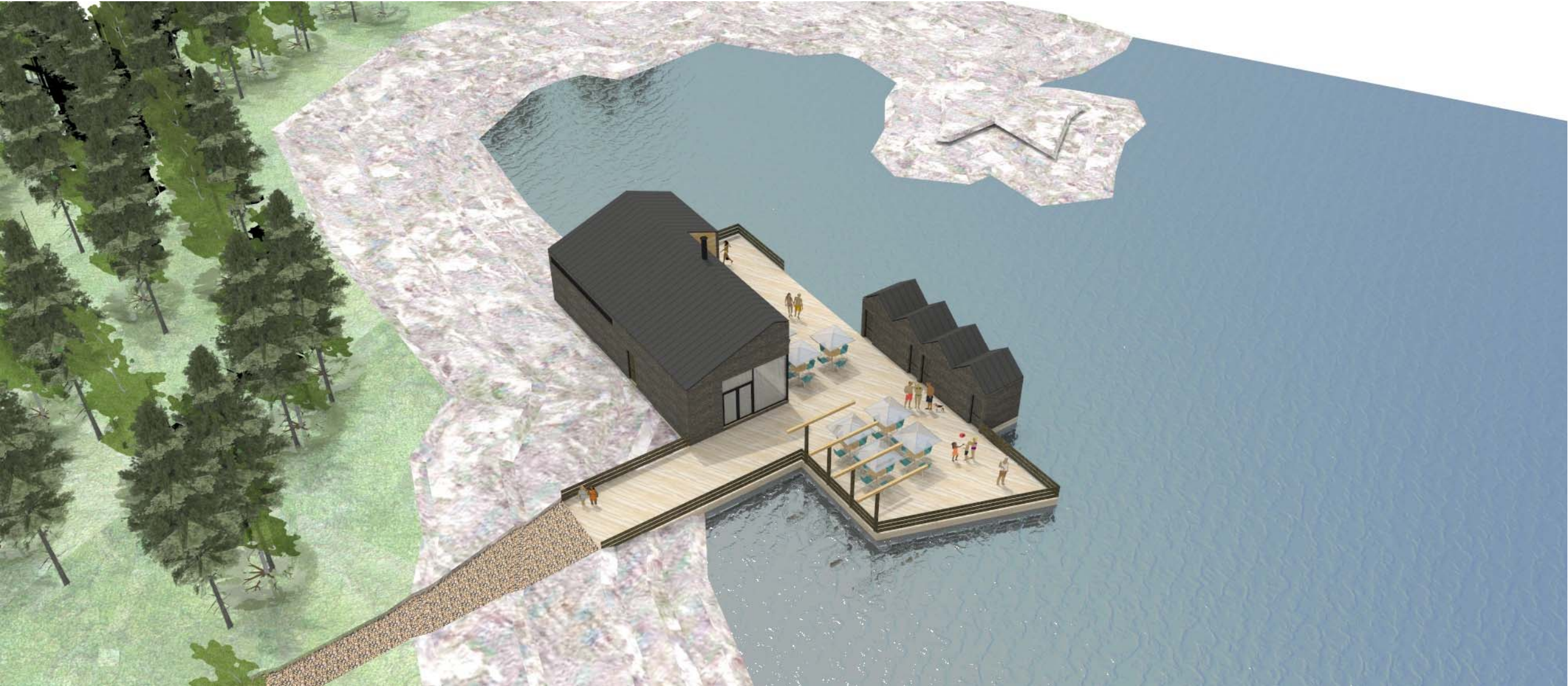


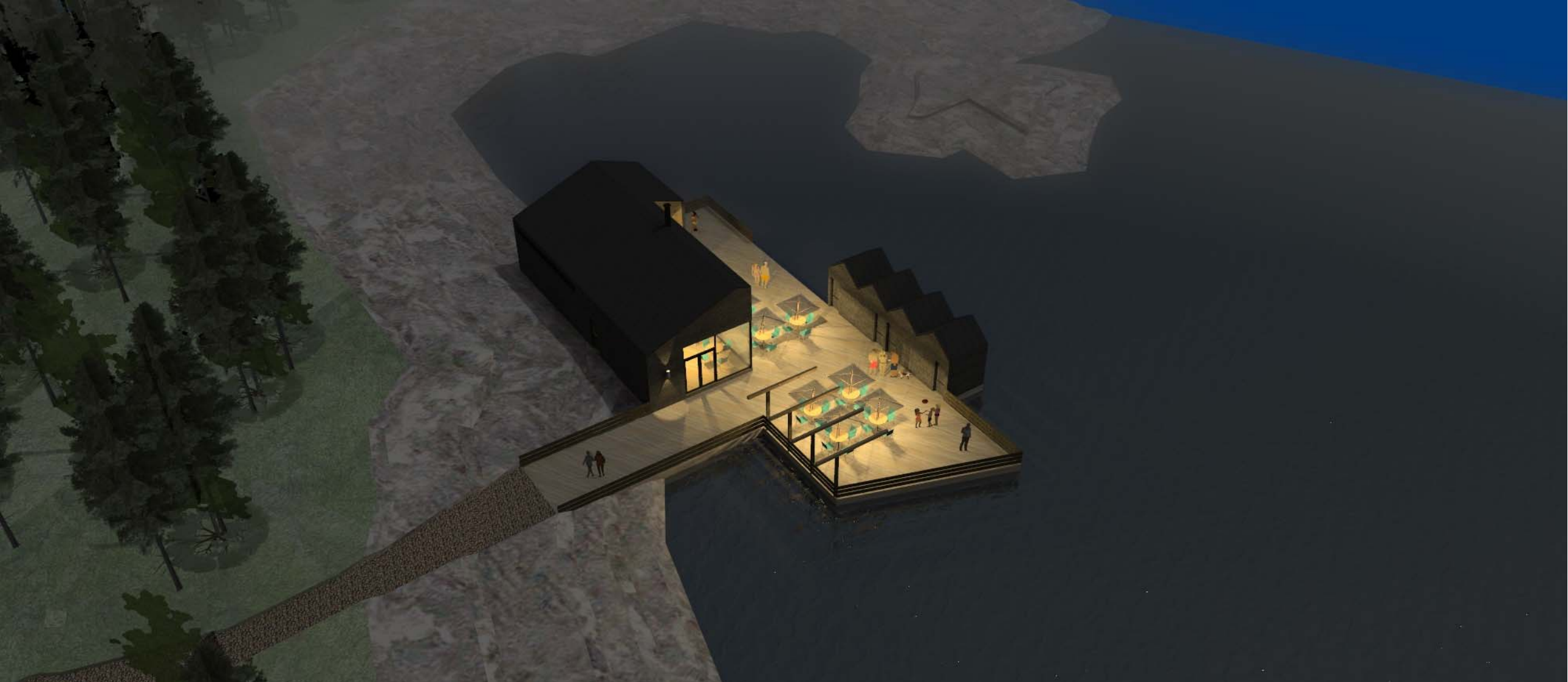
Elevation



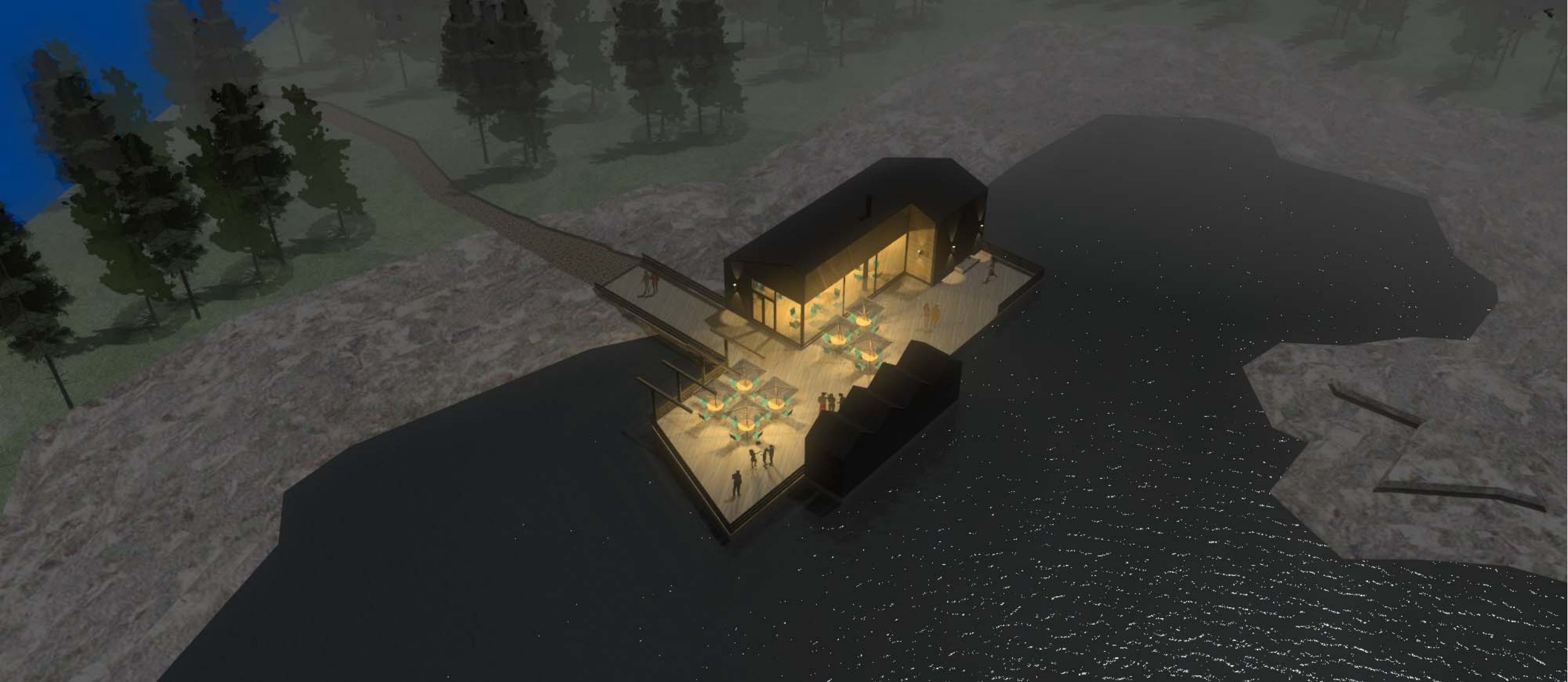












# 7- Kapacitet och förslag på exploateringsmodell

## Campingverksamhet - boende

### Camping & stugor

Uppskattad boendekapacitet



#### Camping platser 130 - 145

Medelvärde: 4 pers / plats = 520 - 560  
Maxvärde: 6 pers / plats = 780 - 840

#### Stugor 20 - 24

Medelvärde: 4 pers / stuga = 80 - 96  
Maxvärde: 6 pers / stuga = 120 - 144

#### Strandhotell 6-8 rum

Maxvärde: 4 pers/rum = 24 - 32

#### Total boendekapacitet:

Medelvärde: 624 - 690  
Maxvärde: 924 - 1016

## Campingverksamhet – restaurang & konferens

### Restaurang och konferens

Uppskattad gästkapacitet



#### Campingrestaurang / kafé / bar

165 m<sup>2</sup> : 1.2m<sup>2</sup>/gäst = 135 pers  
Utomhusterrass: = 50 pers.

#### Konferens / business center - coworking

200 m<sup>2</sup> : 10 m<sup>2</sup> / gäst = 20 pers

#### Total besöksnäringsskapacitet restauranger:

515 pers (huvudsakligen dagtid)

## Beachclub delen

### Beachclub / restaurang

Uppskattad gästkapacitet



#### Beachclub restaurang / kafé

230 m<sup>2</sup> : 1.2m<sup>2</sup>/gäst = 190 pers  
Utomhusterrass: = 100 pers  
Bastu / ponton: = 20 pers

*Nota: uppskattade kapacitet är beräknade utifrån byggnadsstorlek och är endast indikativa. Kalkyl baseras på version 1:*

# Affärsmodell och exploateringsstrategi

## Campingverksamhet - boende

### Camping & stugor

Boende och huvudintäkter



## Campingverksamhet – restaurang & konferens

### Restaurang och konferens

Del av campingen och öppet till allmänheten



## Beachclub delen

### Beachclub / restaurang

Kan vara en del av campingen eller separat



## Allmänna samhällsdelen

### Kommun och Länsstyrelsen

Tjänster, anläggningar och bekvämligheter



## Camping Verksamhet

### Camping platser 130 - 145

Basic site 10m x 10 m  
Deluxe sites 10 m x 12+ m + shed

### Stugor 20 - 24

Basic stugor 27 m2 : 12  
Stora stugor 34 m2 : 4  
Deluxe stugor 43 m2 : 4

Servicehus : 75 m2 x 3

### Operatör målbild :

Campingoperatör / franchise / arrendatör  
Period : 5- 15 åren

### Campingbaserad verksamhet

Reception / admin  
Café / restaurant (50 pl.) + utomhus  
Bar och terrass  
Gym

Konferens och coworking

Livsmedelsaffär (kan opereras av uthyrare eller av campingen)

### Operatör målbild :

Camping operatör / franchise  
En del av hela konceptet

## Strand område

### Beachclub och restaurang

Krogrestaurang (bra standard)  
Kafé / patio del  
Utomhus servering  
Glassbar

Surf shop, Surf hyttor, volleyboll, andra uthyrningar, mm.

Omklädningsrum / wc / bastu / övriga

Scen

### Operatör målbild

Kan också vara en del av camping operatören eller opereras av utomstående

## Allmänplats

Tillförs av kommunen, mm.

Mot betalning baserat på användning:

- avlopp, el, vatten,
- Bussförbindelse

Infrastruktur:

- Skötsel av offentliga områden vid torget, parkering och stranden
- Belysning på offentliga platser
- Cykelbanan från Smitingen till stan
- Cykelparkering vid busshållsplatser

### Motpart:

Kommun, Hemab eller / och andra

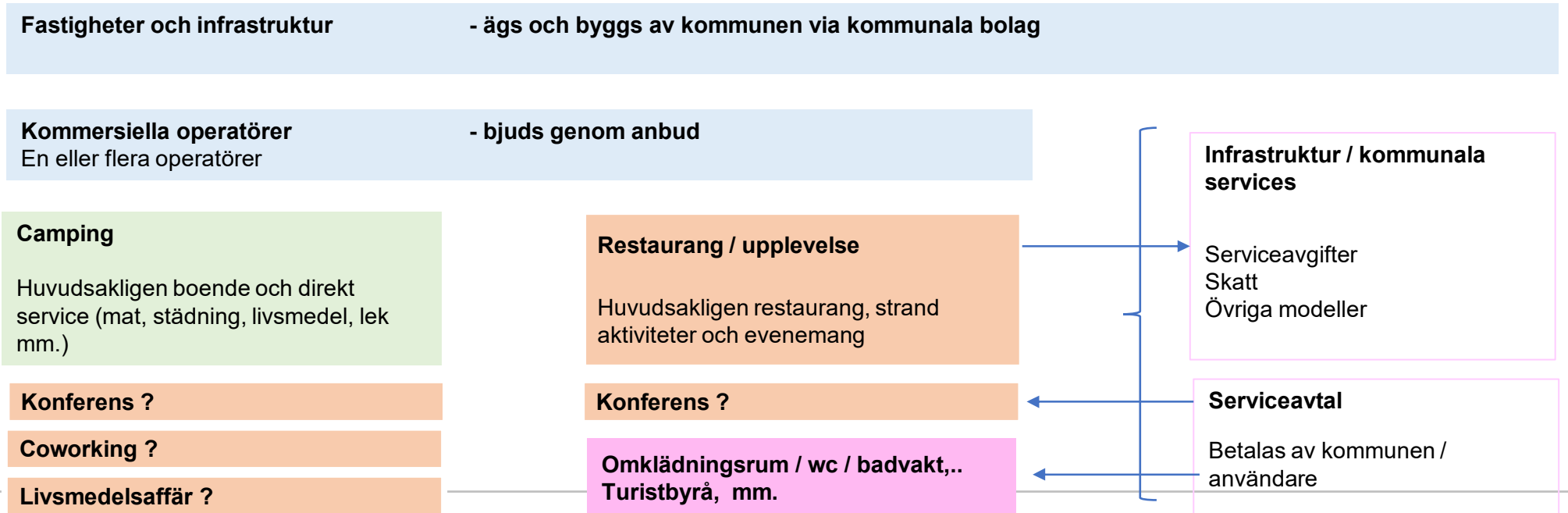


Förslag på exploateringsupplägg för projektet

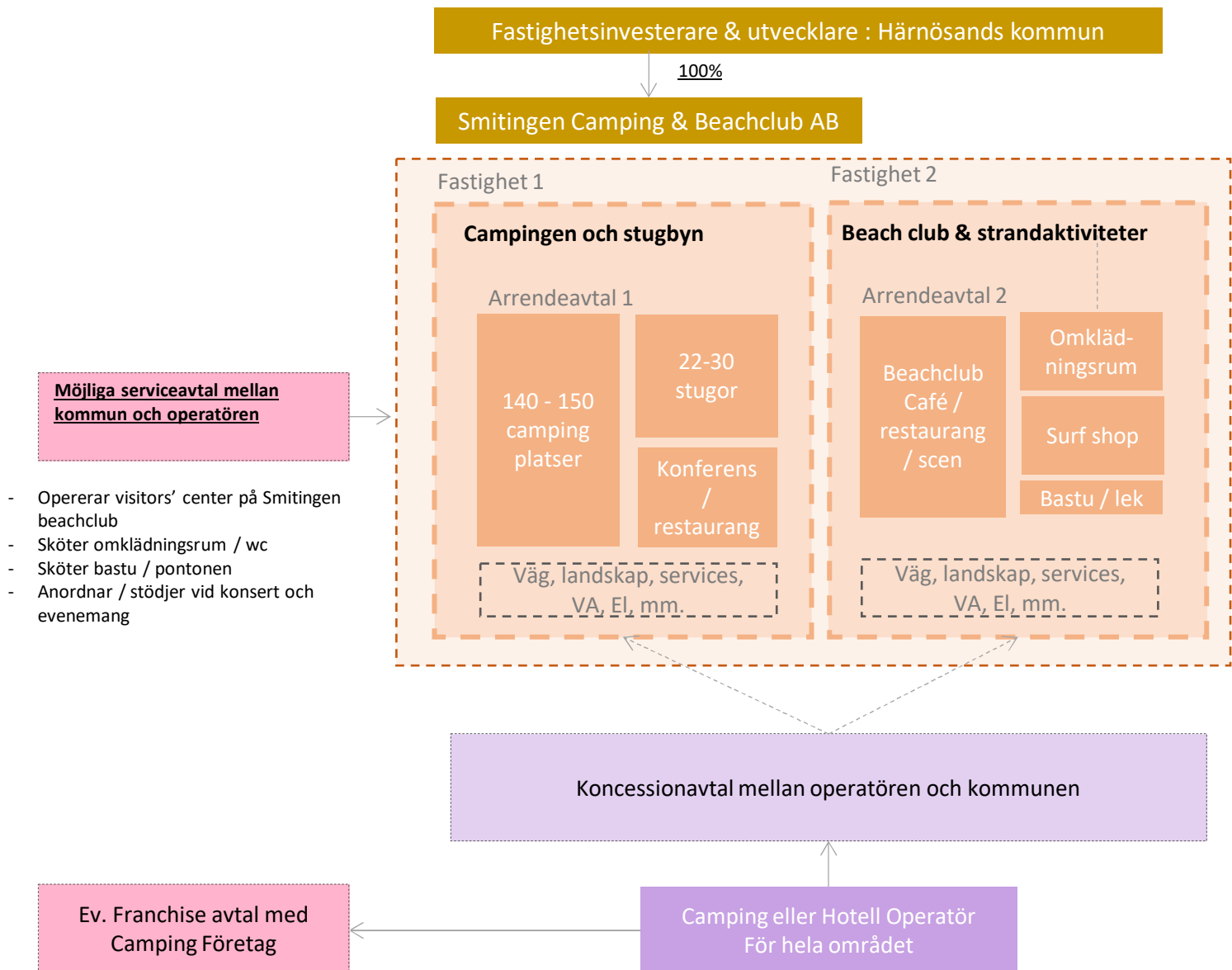


Huvudscenariot

- Kommunen bygger och äger campingen och strandområdet
- En eller flera kommersiella operatörer får en koncessionavtal eller leasingavtal genom anbud för att bedriva verksamhet under en ö.k. period
- Verksamhet kan utöka beroende på efterfrågan.
- Möjlighet till avtal för skötsel av strandområdet, turistbyrå, annat kan finnas.



# AFFÄRSMODELL 1 - En operatör för hela området



## Kommun som fastighetsägare / utvecklare

- Ägare
- Skapar ett holding bolag som äger tomten och byggnader / finansierar byggnation

## Potentiell avtalsstruktur:

### A – Tjänstekoncession avtal

- Koncessioner utmärks dels av att verksamhetsrisken övertas av leverantören, dels av att ersättningen för tjänsten består helt eller delvis av rätten att använda föremålet för koncessionen.
- Bashyra + % utöver viss omsättning
- Tjänsteprogram och kvalitetskrav att uppnå
- Otillåtna aktiviteter, osv.
- Riskfördelning

### B- Hyresavtal

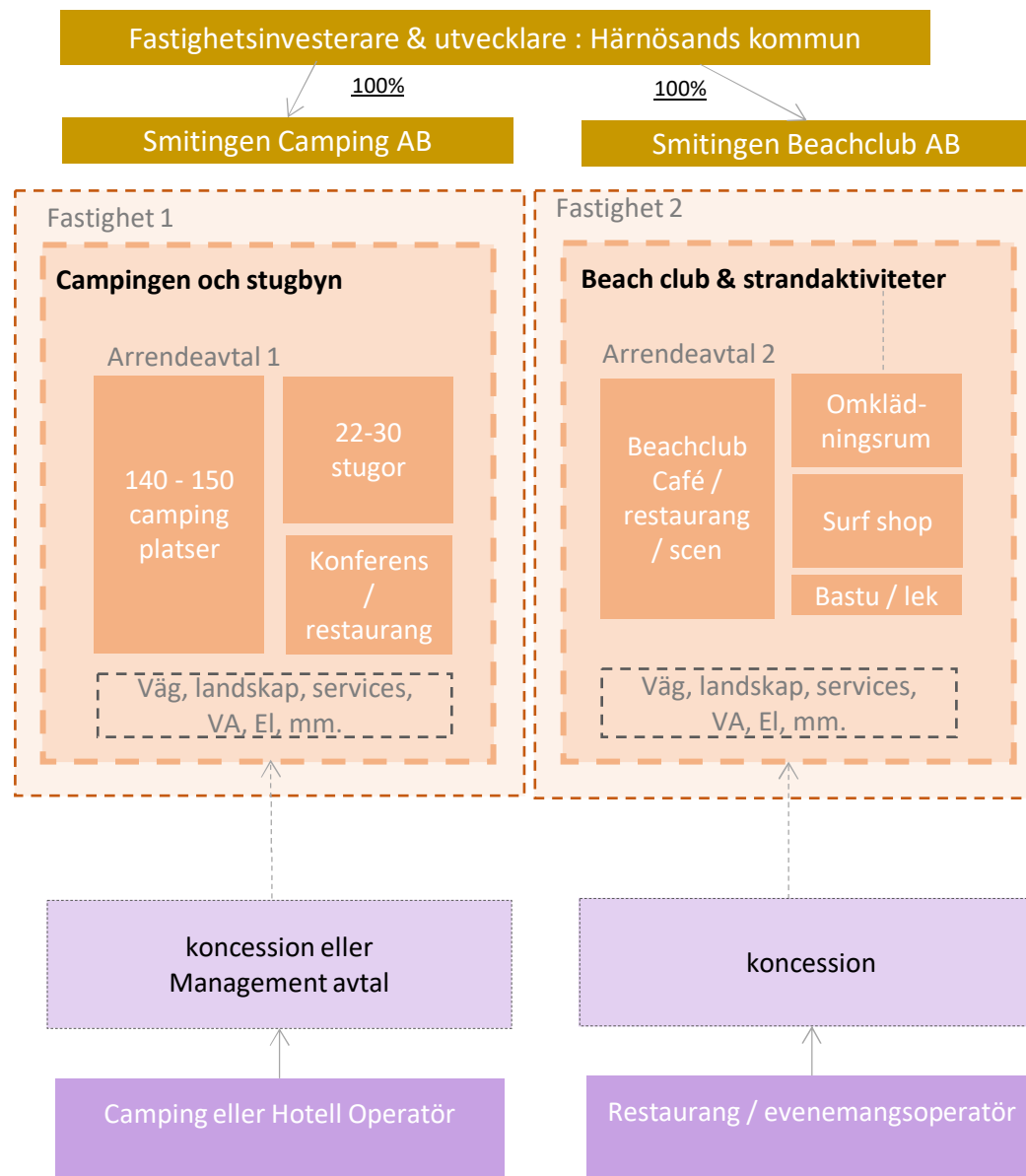
- Kommersiellt hyrsavtal

### C- Management avtal

- Baseras på modell som är vanlig inom hotellnäring

### D- Hybridstrukturer

- T.ex. kommunen säljer/arrendavtalas stugorna till privata ägare med serviceavtal som gör dessa tillgängliga som uthyrningsobjekt för campingoperatören. Osv.



**Skillnader:**

**A – Flexibilitet och optimering**

- I det fallet att urvalet av potentiella operatörer som både kan bedriva camping och fullständig restaurang / gästfiververksamhet visar sig vara begränsat eller ej optimalt.
- Beror på verksamhetsprofil vid beachcluben. Är det stort fokus på evenemang (tävlingar, konserter, osv.) och fullständig restaurangverksamhet kan en specialist vara en bättre lösning
- Kan reglera olika avtalsstrukturer, avtalstider och villkor, vid behov.

**B – Möjliga nackdelar**

- Flera operatörer kan möjligtvis svårt att uppnå kritiska massan och få god lönsamhet, speciellt under vintersäsongen.

Preliminär kostnadsuppskattning			
	SEK / kvm		
	min	max	uppskatt.
Markarbete / campingplatser	1,200	5,000	
Markarbete / porösväg	1,800	7,500	
Markarbete / asfaltsväg	2,200	8,500	
Camping trädgårdsstuga	8,000	12,000	
Stugor / Glamping	18,000	35,000	
Servicehus byggnader	15,000	25,000	
BasCamp / huvudbyggnad	18,000	35,000	
Beachclub	15,000	35,000	
Kiosker	8,000	12,000	

## Preliminär kostnadsuppskattning inför nästa steg

### A – Uppskattning och validering av kostnader som kommer att gälla för projektet

- Markarbetet kan vara kostsamt då terrängen är mycket kuperad
- Omfattande vägarbete behövs
- Campingplatser : omfattningen av markarbete som skulle behövas är oklart
- Byggnader:
  - Träbyggnader
  - Kan prefabriceras på fabrik för slutligt montering på tomten

### B – Övriga kostnader

- Hur mycket av infrastrukturkostnader kommer att belasta projektet?

Nota: Se mer detaljerade kostnadsuppskattning och intäktsproforma i separat bilaga.

# CONTACT

Value enhancement advisors  
in commercial and mixed-use developments

---

## **VOODOO ASSOCIATES OY:**

Mr Teemu Vuori, Managing Partner  
Mr. Francois Duchastel, Managing Partner

Hämeentie 38D132  
00500 Helsinki, Finland

[t.vuori@voodoo-associates.com](mailto:t.vuori@voodoo-associates.com)  
[f.duchastel@voodoo-associates.com](mailto:f.duchastel@voodoo-associates.com)